STANDARD CHARTERED BANK MALAYSIA BHD

lwn.

G PARAMESWARAN K GOVINDASAMY

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
ZALEHA ZAHARI H
[SAMAN PEMULA NO: 24-1541-2000]
29 NOVEMBER 2002

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Perintah penjualan - Kegagalan penggadai membuat pembayaran semula hutang - Sama ada perintah penjualan melalui lelongan awam boleh dibuat*

Di bawah suatu perjanjian kemudahan, defendan telah menggadaikan tanahnya kepada plaintif sebagai cagaran kepada wang yang terhutang. Apabila defendan gagal untuk menjelaskan hutang wang tersebut, plaintif sejurusnya telah membuat permohonan halang tebus di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara ke mahkamah ini terhadap defendan untuk mendapatkan perintah penjualan terhadap defendan.

Diputuskan:

[1] Fakta menunjukkan bahawa defendan tidak memfailkan sebarang afidavit untuk menentang permohonan plaintif sejak penyampaian saman pemula kepadanya. Dengan ketiadaan sebab kenapa perintah jualan tidak harus dikeluarkan terhadapnya, maka adalah diputuskan bahawa permohonan plaintif dibenarkan dan lelongan awam akan diadakan pada tarikh yang ditetapkan. (ms 380 a-c)

[Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.]

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, ss. 254, 256

Bagi pihak plaintif - Subarna Paul Niherendu Paul; T/n Yeap & Yeap
Bagi pihak defendan - R Kengadharan; T/n R Kengadharan & Co

Dilaporkan oleh M Maheswaran

PENGHAKIMAN

Zaleha Zahari H:
Ini adalah permohonan halang tebus di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara. Saman pemula ini disokong oleh afidavit Lip Chun Mei, pegawai bantuan pelanggan plaintif, yang diikrarkan pada 22 Mei 2000 (Lampiran (2)).

Menurut gadaian di bawah No. Perserahan 46092/95 Jilid 83 Folio 178 bertarikh 11 September 1995, defendan telah menggadaikan tanah yang terletak di bawah No. Q.T. (R) 4187 No. Lot 16, Road 22/44, Seksyen 22 Bandar Petaling Jaya, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Selangor kepada plaintif sebagai cagaran kepada wang yang terhutang kepada plaintif di bawah kemudahan bank yang diberikan oleh plaintif kepada defendan di bawah suatu perjanjian kemudahan (facilities agreement) tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat yang terdapat didalam gadaian tersebut (eks. "LCM1" Lampiran (2)).

Plaintif mendakwa defendan telah gagal untuk mematuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan di dalam gadaian. Dalam keadaan ini, pada 30 November 1998, plaintif, melalui peguam mereka, telah menuntut pembayaran dibawah gadaian tersebut (eks. "LCM2", Lampiran (2)).

Seterusnya, apabila defendan gagal untuk membayar jumlah yang dituntut, pada 10 Mac 2000, peguam plaintif telah mengeluarkan Notis Borang 16D dibawah s. 254 Kanun Tanah Negara 1965 (eks. "LCM3" Lampiran (2)) menuntut jumlah yang dinyatakan didalam notis dan memohon supaya defendan remedi kemungkiran yang telah berlaku dalam tempoh 30 hari dari tarikh penyampaian notis tersebut. Lanjutan dari kegagalan defendan untuk berbuat sedemikian dalam tempoh masa yang telah diberi didalam Borang 16D itu, plaintif telah memfailkan saman pemula ini untuk satu perintah jualan serta perintah-perintah sampingan.

Menurut afidavit penyampaian Yeap Tang Lee yang diikrarkan pada 7 Februari 2002 (Lampiran (6)), saman pemula dan afidavit sokongan telah disampaikan kepada defendan secara ke diri pada 23 April 2001.

Kemudiannya, pada 22 Februari 2002 plaintif telah memfailkan notis temujanji, dan saman pemula telah ditetapkan untuk perbicaraan pada 10 Oktober 2002. Ini diikuti pula dengan pemfailan afidavit Lip Chun Mei yang diikrarkan pada 16 September 2002 (Lampiran (9)) di mana di perenggan 3 dia telah menyatakan jumlah yang terhutang oleh defendan, iaitu:

> Amaun yang terhutang dan patut dibayar oleh Defendan kepada Plaintif sehingga 10-10-02 dan adalah dijamin oleh suatu Gadaian di bawah No. Perserahan 46092/95 Jilid 83 Folio 178 atas tanah yang terletak di bawah No. Q.T. (R) 4187 No. Lot 16, Road 22/44, Seksyen 22 Bandar Petaling Jaya, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Selangor ialah jumlah yang berikut:
>
> | | |
> |---|---|
> | (a) Jumlah dipinjam | RM250,000.00 |
> | (b) Jumlah ansuran yang terhutang (termasuk faedah) dikira sehingga tarikh keluaran saman pemula iaitu 22.05.00 | RM 72,326.06 |

(c)	Jumlah pembayaran balik	RM 89,536.39
(d)	Jumlah ansuran yang terhutang (termasuk faedah) dikira sehingga tarikh Afidavit iaitu 16.09.02	RM181,509.73
(e)	Jumlah ansuran yang terhutang (termasuk faedah) dikira sehingga tarikh pendengaran saman pemula iaitu 10.10.2002	RM186,079.94
(f)	Jumlah yang terhutang dan kena dibayar di bawah Gadaian sehingga 10.10.02	RM367,254.75.

Di dalam kes ini sejak penyampaian saman pemula kepada diri defendan pada 23 April 2001 sehingga 10 Oktober 2002, pihak defendan tidak memfailkan sebarang afidavit untuk menentang permohonan plaintif. Kesimpulan yang boleh dibuat ialah, pihak defendan, tidak mempertikaikan keesahan gadaian atau jumlah yang dinyatakan sebagai terhutang dan/atau bagaimana faedah dikira.

Namun yang demikian, sehari sebelum tarikh perbicaraan, iaitu, pada 9 Oktober 2002, defendan, melalui peguamnya, Tetuan R Kengadharan & Co., telah memfailkan memorandum kehadiran (Lampiran (12)). Peguam defendan tidak memfailkan sebarang afidavit dan memberi sebarang alasan kenapa perintah jualan tidak boleh dikeluarkan terhadap defendan selaras dengan s. 256 Kanun Tanah Negara.

Pada tarikh perbicaraan saman pemula ini, 10 Oktober 2002, peguam defendan, En Kengadharan, memberitahu mahkamah beliau baru sahaja dilantik dan memohon penangguhan atas alasan defendan, seorang kakitangan kerajaan, ingin menyelesaikan perkara ini.

Peguam plaintif membantah dan memohon mahkamah menolak permohonan penangguhan. Beliau menghujah sekiranya defendan ingin menyelesaikan perkara ini beliau harus mengambil tindakan lebih awal dari tarikh itu. Tekanan telah dibuat kepada fakta bahawa saman pemula dan afidavit sokongan telah difailkan sejak bulan April 2001 lagi. Dalam keadaan mana dokumen-dokumen plaintif adalah teratur pada tarikh perbicaraan, 10 Oktober 2002, dan defendan tidak membangkitkan sebarang "cause to the contrary", peguam plaintif memohon perintah seperti yang dipohon di Lampiran (1).

Tindakan plaintif dalam memfailkan permohonan ini adalah untuk melaksanakan hak statutori mereka untuk mendapat perintah jualan akibat dari kegagalan defenden menjelaskan wang yang terhutang.

Dalam kes ini, adalah diperhatikan defendan tidak memberi sebarang penjelasan langsung berhubung dengan kenapa dia tidak mengambil tindakan untuk melantik peguam sebaik sahaja saman pemula dan afidavit sokongan diserahkan kepadanya. Adalah amat jelas defendan tidak berusaha untuk mengambil tindakan untuk menyelesaikan perkara ini sebaik sahaja saman pemula disampaikan tetapi telah membenarkan satu tahun setengah berlalu sebelum mengambil tindakan melantik peguam. Dalam keadaan ini saya berpendapat permohonan penangguhan tidak harus dibenarkan.

Dalam keadaan mana defendan telah tersedia maklum pada hari perbicaraan jumlah yang terhutang pada tarikh tersebut dan defendan tidak mencabar atau mempertikai jumlah yang dinyatakan di Lampiran (9) dan membangkitkan sebab kenapa perintah jualan tidak harus dikeluarkan terhadapnya, saya telah membenarkan permohonan plaintif di Lampiran (1) dengan kos dan menetapkan tarikh lelongan awam pada 30 April 2003.